



P U T U S A N
Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Sak

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

NUH MUHAMMAD ARDIANTO, bertempat tinggal di Buatan Baru, RT/RW 009/003, Desa Buatan Baru, Kec. Kerinci Kanan, Kab. Siak, Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Samuel Sandi Giardo Purba., S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Soekarno-Hatta No. 11c Lt. 2, Tuahmadani, Pekanbaru. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2023 yang telah didaftarkan pada Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura dengan Nomor: 20/SK/K/2023/PN Sak pada tanggal 27 Januari 2023, sebagai Penggugat;

Lawan:

SUMARI, dahulu bertempat tinggal di RT/RW 009/003, Desa Buatan Baru, Kec. Kerinci Kanan, Kab. Siak. Riau (alamat dan tempat tinggal sekarang tidak diketahui lagi), sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura pada tanggal 13 Februari 2023 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Sak, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Objek Sengketa:

Bahwa objek sengketa dalam gugatan ini adalah Peralihan Hak Milik sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.02.01.31.1.00013 atas nama Sumari, seluas 5000 M² sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 1296/1996 tanggal 12 Februari 1996 yang terletak di Kapung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Buatan Baru, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau;

B. Kedudukan Para Pihak:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat dan Penggugat memiliki hubungan hukum jual-beli atas objek jual-beli berupa sebidang tanah dengan Nomor Persil 313 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Buatan Baru, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau sebagaimana yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.02.01.31.1.00013 atas nama Sumari/Tergugat;
2. Bahwa Penggugat adalah warga negara Indonesia yang dalam hubungan jual-beli tersebut bertindak dan berkedudukan sebagai pembeli; dan
3. Bahwa Tergugat adalah warga negara Indonesia yang dalam hubungan jual-beli tersebut bertindak dan berkedudukan sebagai penjual;

C. Kronologi:

1. Bahwa Tergugat dahulunya merupakan pemilik sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.02.01.31.1.00013 atas nama Sumari/Tergugat, seluas 5000 M² sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 1296/1996 12 Februari 1996 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Buatan Baru, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau;
2. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2015 di Buatan Baru telah terjadi kesepakatan dalam hubungan jual-beli antara Tergugat dan Penggugat atas sebidang tanah milik Tergugat, yang mana dalam jual-beli tersebut Penggugat menyerahkan uang pembayaran atas tanah milik Tergugat senilai Rp.28.500.000,- (Dua Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan Tergugat menyerahkan sebidang tanah beserta Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.02.01.31.1.00013 kepada Penggugat;
3. Bahwa jual-beli yang dilakukan antara Tergugat dan Penggugat diketahui oleh Suroso selaku RT. 09, Edi Suprayitno selaku RW. 03 dan Nana Rukmana selaku Kepala Kampung Buatan Baru sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah tertanggal 18 Maret 2015. Secara lisan, terdapat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat untuk secara bersama-sama melakukan pengurusan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.02.01.31.1.00013 yang masih atas nama Tergugat;
4. Bahwa setelah terjadinya jual-beli antara Tergugat dan Penggugat, sebidang tanah tersebut digarap, diusahakan, dikelola, dan dikuasai secara utuh oleh Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan. Namun jual-beli atas tanah tersebut yang telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat hanya jual-beli di bawah tangan dan belum pernah

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Sak

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuatkan akta jual-beli di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal tersebut disebabkan ketidakmampuan akibat minimnya biaya Tergugat untuk melakukan pengurusannya;

5. Bahwa saat ini, Penggugat hendak mengurus proses balik nama atas peralihan hak atas sebidang tanah di atas namun hal tersebut terhambat akibat tidak diketahuinya lagi keberadaan Tergugat dan Ahli Warisnya yang akan membubuhkan tanda tangan sebagai bentuk persetujuan dalam akta jual-beli yang di buat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
6. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat ataupun Ahli Warisnya akan tetapi tidak berhasil menemukan alamat maupun domisili Tergugat ataupun Ahli Warisnya hingga gugatan ini diajukan, alamat maupun domisili Tergugat ataupun Ahli Warisnya tidak diketahui lagi;
7. Bahwa Penggugat berkeinginan melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.02.01.31.1.00013, namun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak sebagai lembaga negara yang berwenang untuk itu memerlukan Putusan Pengadilan Negeri Siak yang mengesahkan peralihan hak atas sebidang tanah dari Tergugat ke Penggugat, hal tersebut dilakukan karena Sertifikat Hak Milik tersebut masih atas nama Tergugat (Sumari);
8. Bahwa Penggugat sangat menyadari betapa pentingnya Sertifikat Hak Milik atas tanah yang telah Penggugat beli dari Tergugat, serta guna melindungi hak-hak perdata Penggugat dan untuk kepentingan hukum bagi diri Penggugat yang beritikad baik, maka dengan gugatan ini Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Siak melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menyatakan peralihan hak sebidang tanah tersebut yang dilakukan melalui proses jual beli adalah sah milik Penggugat serta memberikan izin untuk membalik namakan sertifikat sebidang tanah tersebut kepada Nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak;

Berdasarkan alasan-alasan yang Penggugat uraikan di atas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Siak melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

-MENGADILI-

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Sak

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah;
3. Menyatakan sah jual-beli antar Tergugat dengan Penggugat pada tanggal 18 Maret 2015 atas sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.02.01.31.1.00013 atas nama Sumari, seluas 5000 M² sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 1296/1996 12 Februari 1996 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Buatan Baru, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau dengan harga Rp.28.500.000,- (Dua Puluh Delapan Juta Rupiah) yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat;
4. Menyatakan sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.02.01.31.1.00013 atas nama Sumari, seluas 5000 M² sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 1296/1996 12 Februari 1996 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Buatan Baru, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau adalah sah milik Penggugat;
5. Mengizinkan Penggugat untuk melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.02.01.31.1.00013 atas nama Sumari, seluas 5000 M² sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 1296/1996 12 Februari 1996 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Buatan Baru, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak;

Subsider:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat telah datang menghadap sendiri dalam persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan Berita Acara Panggilan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Sak tanggal 14 Februari 2023, tanggal 21 Februari 2023, dan tanggal 24 Maret 2023, Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tercatat atas nama Sumari tertanggal 12 Februari 1996, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah tanggal 18 Maret 2015, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan No: 004/KAM-BB/UM/SUKET/II/23/031 Tanggal 26 Januari 2023, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Alih Wilayah Nomor: 004/KAM-BB/UM/SKAW/II/23/010 Tanggal 12 Januari 2023, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan No: 004/KAM-BB/UM/KET/II/23/012 Tanggal 12 Januari 2023, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Fotokopi Kartu Keluarga No. 1408070702220002 tanggal 24-08-2022 atas nama Kepala Keluarga Nur Muhammad Ardianto, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Nur Muhammad Ardianto NIK: 1408072809950003, diberi tanda P-7;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Suyono dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengetahui antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi transaksi jual beli tanah pekarangan pada tahun 2015;
 - Bahwa di atas lahan tersebut sepengetahuan Saksi terdapat sebuah rumah yang ditempati oleh Penggugat dan terdapat kebun sawit yang dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada orang lain yang mengklaim kepemilikan lahan tersebut;
 - Bahwa Penggugat sudah lama tinggal di tempat tersebut;
 - Bahwa objek perkara masuk dalam daerah transmigrasi;
 - Bahwa lahan tersebut berada di Jalur 7 Kampung Buatan Baru Kec. Kerinci Kanan Kab. Siak;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui persis kapan jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak melihat secara langsung proses jual beli;
- Bahwa di atas lahan tersebut hanya ada 1 (satu) rumah yang ditempati oleh Penggugat dan ada juga lahan sawit;
- Bahwa tidak ada rumah lain selain rumah Penggugat di lokasi tersebut;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat pada tahun 1993, dan Saksi kenal dengan Tergugat, akan tetapi setelah terjadi transaksi jual beli Tergugat pindah;
- 2. Saksi Abib Mustofa dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat dan Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui pernah terjadi transaksi jual beli tanah pekarangan antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2015;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi lokasi lahan berada di Jalur 7 Kampung Buatan Baru Kec. Kerinci Kanan Kab. Siak yang dulunya masuk dalam wilayah Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kab. Bengkalis Provinsi Riau;
 - Bahwa di atas lahan tersebut terdapat rumah yang ditempati oleh Penggugat dan juga terdapat kebun sawit yang dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa tidak ada orang lain yang mengklaim kepemilikan lahan tersebut;
 - Bahwa luas tanah tersebut 5.000 (lima ribu) meter persegi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa dahulu lahan tersebut dimiliki oleh Tergugat lalu dijual kepada Penggugat;
 - Bahwa lahan tersebut sebelah timur berbatasan dengan jalan kalur, sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Pemda, sebelah utara berbatasan dengan lahan milik sdr. Albai, dan sebelah barat berbatasan dengan lahan milik sdr. Suharto;
 - Bahwa saat ini Penggugat yang mengelola lahan tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui informasi tentang lahan tersebut karena Saksi juga memiliki lahan di dekat lokasi tersebut, hanya beda jalur;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat dan belum pernah bertemu;
 - Bahwa Saksi mengetahui tentang nama Sumari dari arsip data tanah;

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Sak

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat tanggal 9 Juni 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pihak Penggugat menyatakan bahwa lokasi objek perkara tersebut terletak di Kampung Buatan Baru, Kec. Kerinci Kanan, Kab. Siak Provinsi Riau dengan luas 5.000 (lima ribu) meter persegi;
- Bahwa pihak Penggugat menyatakan lahan objek perkara tersebut sebelah Timur berbatasan dengan jalan jalur lalu sebelah utara berbatas dengan Tanah milik sdr. Arbai, sebelah Selatan berbatasan dengan jalan dan sebelah barat berbatas dengan Tanah milik sdr. Suharto;
- Bahwa diatas lahan tersebut terdapat sebuah rumah yang ditempati oleh Penggugat dan sebagian lainnya ditanami oleh tanaman sawit;
- Bahwa Tergugat sudah lama pindah dari lokasi tersebut dan tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa luas lahan tersebut adalah 50 (lima puluh) meter x 100 (seratus) meter;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat bermaksud melakukan balik nama pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 13 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Buatan Baru, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau, dengan dasar telah dilakukan jual beli tanah pekarangan rumah seluas 5.000 (lima ribu) meter persegi dari Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Jual Tanah Pekarang Rumah tertanggal 18 Maret 2015;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Sak



bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg yang menyatakan “Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu”, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan petitum-petitum yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan bukti-bukti tersebut Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya “Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya”, oleh karena petitum tersebut berkaitan dengan dikabulkan atau tidaknya petitum lain dari gugatan Penggugat, maka petitum tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan pada bagian akhir putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya “Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini”, menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak diperlukan karena surat-surat tersebut telah diterima sebagai alat bukti yang sah dan dapat mendukung pembuktian dari Penggugat sepanjang dapat ditunjukkan aslinya, selain itu tidak terdapat urgensi untuk menyatakan sah dan berharga karena tidak diperlukan suatu proses penyitaan yang berujung eksekusi terhadap surat-surat tersebut, sehingga petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya “Menyatakan sah jual-beli antar Tergugat dengan Penggugat pada tanggal 18 Maret 2015 atas sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.02.01.31.1.00013 atas nama Sumari, seluas 5000 M² sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 1296/1996 12 Februari 1996 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Buatan Baru, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau dengan harga Rp.28.500.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan sesuatu yang dijual dan penyerahan uang dari pembeli, hal tersebut berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah tanggal 18 Maret 2015, bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tercatat atas nama Sumari tertanggal 12 Februari 1996, dan bukti surat bertanda P-4 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Alih Wilayah Nomor: 004/KAM-BB/UM/SKAW/II/23/010 Tanggal 12 Januari 2023, yang dipekuat dengan keterangan saksi Suyono pada pokoknya menerangkan “bahwa Saksi mengetahui antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi transaksi jual beli tanah pekarangan pada tahun 2015, bahwa lahan tersebut berada di Jalur 7 Kampung Buatan Baru Kec. Kerinci Kanan Kab. Siak”, dan saksi Abib Mustofa pada pokoknya menerangkan “bahwa Saksi mengetahui pernah terjadi transaksi jual beli tanah pekarangan antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2015, bahwa sepengetahuan Saksi lokasi lahan berada di Jalur 7 Kampung Buatan Baru Kec. Kerinci Kanan Kab. Siak yang dulunya masuk dalam wilayah Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kab. Bengkalis Provinsi Riau, bahwa luas tanah tersebut 5.000 (lima ribu) meter persegi”, diperoleh fakta bahwa pada tanggal 18 Maret 2015 telah terjadi jual beli antara Sumari (Tergugat) dengan Nur Muhammad Ardianto (Penggugat) atas tanah pekarangan rumah seluas 5.000 (lima ribu) meter persegi yang terletak di Kampung Buatan Baru RT 009 RW 003 Kecamatan Kerinci Kanan Kabupaten Siak dahulu terletak di Provinsi Riau Kabupaten Bengkalis Kecamatan Siak Desa Buatan Baru sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 13 atas nama Sumari dengan harga Rp28.500.000,00 (dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian, untuk dapat sah atau tidaknya jual beli tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah tanggal 18 Maret 2015 (*vide* bukti surat bertanda P-2), dan Sertifikat Hak Milik

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Sak

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



No. 13 (*vide* bukti surat bertanda P-1) berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang menegaskan tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak:

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah bersepakat untuk melakukan jual beli atas tanah pekarangan rumah seluas 5.000 (lima ribu) meter persegi yang terletak di Kampung Buatn Baru RT 009 RW 003 Kecamatan Kerinci Kanan Kabupaten Siak dahulu terletak di Provinsi Riau Kabupaten Bengkalis Kecamatan Siak Desa Buatn Baru sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 13 atas nama Sumari dengan harga Rp28.500.000,00 (dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

2. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum:

Bahwa kecakapan meliputi tentang hal layak atau tidaknya seseorang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, yang mana dalam perkara *a quo* tidak ada suatu hal yang menunjukkan bahwa baik Penggugat maupun Tergugat pada saat membuat perjanjian dikategorikan sebagai orang-orang dewasa yang tidak cakap hukum;

3. Adanya objek tertentu:

Bahwa dalam perjanjian tersebut telah nyata yang menjadi objek adalah tanah pekarangan rumah seluas 5.000 (lima ribu) meter persegi yang terletak di Kampung Buatn Baru RT 009 RW 003 Kecamatan Kerinci Kanan Kabupaten Siak dahulu terletak di Provinsi Riau Kabupaten Bengkalis Kecamatan Siak Desa Buatn Baru sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 13 atas nama Sumari;

4. Adanya suatu sebab yang tidak terlarang;

Bahwa maksud dari perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat adalah jual beli tanah, yang mana jual beli tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai syarat sah perjanjian angka 1 (satu) dan 2 (dua) merupakan syarat subjektif yang apabila tidak dipenuhi maka akan mengakibatkan perikatan tersebut dapat dibatalkan, sedangkan syarat sah perjanjian angka 3 (tiga) dan 4 (empat) merupakan syarat objektif yang apabila tidak dipenuhi maka akan mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat dalam jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut tidak ditemukan adanya keadaan yang mengakibatkan keadaan batal demi hukum atau dapat dibatalkan, sehingga jual beli sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah tanggal 18 Maret 2015 sebagaimana tercantum dalam



bukti surat bertanda P-2, dinyatakan sah dan mengikat bagi Para Pihak sebagai undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut terhadap petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya “Menyatakan sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.02.01.31.1.00013 atas nama Sumari, seluas 5000 M² sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 1296/1996 12 Februari 1996 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Buatan Baru, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau adalah sah milik Penggugat”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-3 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan No: 004/KAM-BB/UM/SUKET//23/031 Tanggal 26 Januari 2023, yang diperkuat dengan keterangan saksi Suyono pada pokoknya menerangkan “bahwa di atas lahan tersebut sepengetahuan Saksi terdapat sebuah rumah yang ditempati oleh Penggugat dan terdapat kebun sawit yang dikuasai oleh Penggugat, bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada orang lain yang mengklaim kepemilikan lahan tersebut, bahwa Penggugat sudah lama tinggal di tempat tersebut”, dan saksi Abib Mustofa pada pokoknya menerangkan “bahwa di atas lahan tersebut terdapat rumah yang ditempati oleh Penggugat dan juga terdapat kebun sawit yang dikuasai oleh Penggugat, bahwa tidak ada orang lain yang mengklaim kepemilikan lahan tersebut, bahwa saat ini Penggugat yang mengelola lahan tersebut”, dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa diatas lahan tersebut terdapat sebuah rumah yang ditempati oleh Penggugat dan sebagian lainnya ditanami oleh tanaman sawit, diperoleh fakta bahwa saat ini Penggugat menguasai lahan yang menjadi objek dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap objek tanah sebagaimana tercantum dalam bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tercatat atas nama Sumari tertanggal 12 Februari 1996, dan jual beli tersebut telah dinyatakan sah sebagaimana dipertimbangkan sebelumnya dan Penggugat telah secara nyata menguasai tanah tersebut, maka hak atas tanah tersebut telah beralih menjadi milik Penggugat, meskipun sertipikat tersebut



masih atas nama Tergugat, dengan demikian petitum angka 4 (empat) tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat yang memohon supaya “Mengizinkan Penggugat untuk melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.02.01.31.1.00013 atas nama Sumari, seluas 5000 M² sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 1296/1996 12 Februari 1996 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Buatan Baru, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa agar apa yang menjadi tujuan pokok gugatan Penggugat dapat dilaksanakan sehingga gugatan Penggugat tidak sia-sia dan untuk menyempurnakan proses peralihan hak atas tanah kepada Penggugat, apabila dikaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan ketua pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya”, kemudian lebih lanjut dalam Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan ketua pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan”, perubahan data pemegang hak bukanlah hal yang bertentangan dengan hukum, maka petitum angka 5 (lima) tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dengan *verstek*, sehingga petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat yang memohon supaya “Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya” haruslah ditolak, sehingga gugatan Penggugat selain dan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*, dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara, akan tetapi oleh karena Tergugat tidak lagi diketahui keberadaannya, maka beralasan apabila biaya perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-5, P-6, dan P-7 yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut harus dikesampingkan karena tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara;

Memperhatikan, Pasal 1320 KUHPerdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah jual-beli antar Tergugat dengan Penggugat pada tanggal 18 Maret 2015 atas sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 atas nama Sumari, seluas 5.000 (lima ribu) meter persegi sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 1296/1996 12 Februari 1996 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Buatan Baru, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau dengan harga Rp28.500.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat;
4. Menyatakan sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 atas nama Sumari, seluas 5.000 (lima ribu) meter persegi sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 1296/1996 12 Februari 1996 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Buatan Baru, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau adalah sah milik Penggugat;
5. Mengizinkan Penggugat untuk melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 13 atas nama Sumari, seluas 5.000 (lima ribu) meter persegi sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 1296/1996 12 Februari 1996 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Buatan Baru, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.673.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura, pada hari Selasa, tanggal 4 Juli 2023, oleh kami, Mega Mahardika, S.H., sebagai Hakim Ketua, Novita Megawaty Aritonang, S.H., dan Rina Wahyu Yulianti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Desi Yulianda, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis, tanggal 6 Juli 2023.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Novita Megawaty Aritonang, S.H.

Mega Mahardika, S.H.

Rina Wahyu Yulianti, S.H.

Panitera Pengganti,

Desi Yulianda, S.H.

Perincian biaya:

1.	Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2.	ATK	:	Rp	50.000,00
3.	Panggilan	:	Rp	550.000,00
4.	PNBP Panggilan	:	Rp	10.000,00
5.	Pemeriksaan setempat	:	Rp	978.000,00
6.	PNBP pemeriksaan setempat	:	Rp	10.000,00
7.	Sumpah	:	Rp	25.000,00
8.	Redaksi	:	Rp	10.000,00
9.	Meterai	:	Rp	10.000,00
	Jumlah		Rp	1.673.000,00